

**苏州城市建设投资发展有限责任公司**

**公司债券半年度报告**

(2020 年)

二〇二〇年八月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书等材料披露有关内容。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与上一报告期相比未发生重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	错误!未定义书签。
七、 中介机构变更情况.....	错误!未定义书签。
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	9
三、 跟踪资信评级情况.....	10
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	10
五、 偿债计划.....	10
六、 专项偿债账户设置情况.....	11
七、 持有人会议召开情况.....	12
八、 受托管理人履职情况.....	12
第三节 业务经营和公司治理情况.....	12
一、 公司业务和经营情况.....	12
二、 公司治理、内部控制情况.....	错误!未定义书签。
三、 公司独立性情况.....	错误!未定义书签。
四、 业务经营情况分析.....	错误!未定义书签。
五、 投资状况.....	错误!未定义书签。
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	13
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况.....	14
第四节 财务情况.....	15
一、 财务报告审计情况.....	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	15
三、 主要会计数据和财务指标.....	15
四、 资产情况.....	16
五、 负债情况.....	17
六、 利润及其他损益来源情况.....	错误!未定义书签。
七、 对外担保情况.....	错误!未定义书签。
第五节 重大事项.....	18
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	错误!未定义书签。
二、 关于破产相关事项.....	错误!未定义书签。
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	错误!未定义书签。
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	错误!未定义书签。
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	错误!未定义书签。
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	19
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	19
第八节 备查文件目录.....	20
附件 财务报表.....	22
担保人财务报表.....	34

## 释义

本公司、公司	指	苏州城市建设投资发展有限责任公司
公司章程	指	《苏州城市建设投资发展有限责任公司章程》
特种守押公司	指	苏州市特种守押保安服务有限公司
保安公司	指	苏州市保安服务有限公司
吴都租赁	指	吴都融资租赁（天津）有限公司
吴都能源	指	苏州吴都能源发展有限公司
城投地产	指	苏州城投地产发展有限公司
管廊公司	指	苏州城市地下综合管廊开发有限公司
保理公司	指	苏州城投商业保理有限公司
虎丘公司	指	苏州虎丘投资建设开发有限公司
资产公司	指	苏州城投资产开发有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司
中文简称	苏州城投
外文名称（如有）	Suzhou Urban Construction Investment Development Co.,Ltd
外文缩写（如有）	Suzhou Urban Construction Investment Development
法定代表人	张涛
注册地址	江苏省苏州市 沧浪区杨枝塘路 116 号
办公地址	江苏省苏州市 沧浪区杨枝塘路 116 号
办公地址的邮政编码	215002
公司网址	<a href="http://www.szct.org.cn/">http://www.szct.org.cn/</a>
电子信箱	szct@szct.org.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	丁建国
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	江苏省苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号
电话	0512-65235239
传真	0512-65248033
电子信箱	zw0390@sina.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
半年度报告备置地	江苏省苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：苏州市国有资产监督管理委员会

实际控制人姓名/名称：苏州市国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

#### 六、中介机构情况

##### （一）受托管理人

债券代码	143663、155210、155434
债券简称	18 苏城 01、19 苏城 01、19 苏城 02
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼
联系人	夏雨、魏欣辰
联系电话	0512-62938152

##### （二）资信评级机构

债券代码	143663、155210、155434
债券简称	18 苏城 01、19 苏城 01、19 苏城 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

#### 七、中介机构变更情况

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因
143663 、 155210 、 155434	资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 2 月 26 日	经中国证监会批准，中诚信证券评估有限公司自终止证券市场资信评级业务，评级方法和历史评级结果迁至中诚信国际信用评级有限责任公司

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	143663
2、债券简称	18 苏城 01
3、债券名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2018 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）
4、发行日	2018 年 6 月 1 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 6 月 1 日
7、到期日	2023 年 6 月 1 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.80
10、还本付息方式	按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	面向合格机构投资者交易的债券
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155210
2、债券简称	19 苏城 01
3、债券名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）
4、发行日	2019 年 3 月 8 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 8 日
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.80
10、还本付息方式	按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所



12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155434
2、债券简称	19 苏城 02
3、债券名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第二期）
4、发行日	2019 年 5 月 27 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 5 月 27 日
7、到期日	2024 年 5 月 27 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.80
10、还本付息方式	按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、募集资金使用情况

“18 苏城 01” 募集资金已使用完毕，用于偿还广发银行苏州分行贷款、PR 苏城投（企业债）以及 14 苏城投 ABN001B，已履行相应程序。

“19 苏城 01” 募集资金已使用完毕，用于偿还人保-苏州轨道交通债权投资计划，已履行相应程序。

“19 苏城 02” 募集资金已使用完毕，用于偿还 12 苏城投 MTN1，已履行相应程序。

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控：是 否

### 三、资信评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司 2020 年 6 月 24 日出具跟踪评级报告，给予公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“18 苏城 01”、“19 苏城 01”、“19 苏城 02”信用等级为 AAA。

### 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

#### （一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

#### （二）截至报告期末增信机制情况

##### 1. 保证担保

###### 1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

###### 2) 自然人保证担保

适用 不适用

##### 2. 抵押或质押担保

适用 不适用

##### 3. 其他方式增信

适用 不适用

#### （三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

### 五、偿债计划

#### （一）偿债计划变更情况

适用 不适用

#### （二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：143663

债券简称	18 苏城 01
偿债计划概述	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155210

债券简称	19 苏城 01
偿债计划概述	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155434

债券简称	19 苏城 02
偿债计划概述	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：143663

债券简称	18 苏城 01
账户资金的提取情况	按约定执行
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155210

债券简称	19 苏城 01
账户资金的提取情况	按约定执行
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的	无

影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155434

债券简称	19 苏城 02
账户资金的提取情况	按约定执行
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

### 七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

### 八、受托管理人履职情况

受托管理人东吴证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行《募集说明书》中所约定义务，积极行使了受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 第三节 业务经营和公司治理情况

### 一、公司业务和经营情况

#### （一）经营情况分析

##### 1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
燃气销售	15.06	12.91	14.28	63.55	18.50	15.73	14.97	66.52
房地产销售	2.40	2.24	6.83	10.14	3.50	3.21	8.29	12.59
租赁及管理费等	1.22	1.12	8.20	5.15	0.81	0.75	7.41	2.91
保理及贷款业务	1.54	0.59	61.76	6.52	1.08	0.40	62.96	3.88
保安及押运服务	2.26	1.77	21.66	9.52	2.21	1.98	10.41	7.95
工程施工	0.98	0.64	34.74	4.14	1.37	0.55	59.85	4.93

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
其他	0.23	0.09	61.08	0.98	0.34	0.16	52.94	1.22
合计	23.70	19.36	18.31	-	27.81	22.77	18.12	-

## 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：公司为城投类企业

## 3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

房地产销售业务营业收入和营业成本同比分别下降 31.35%和 30.26%，主要系城投地产板块城市生活广场、驿东苑项目本期收入合计较上年同期减少 1.10 亿元。

租赁及管理费业务营业收入和营业成本同比分别增加 50.66%和 49.37%，主要系子公司吴都能源及城投环境租赁及管理费收入较上年同期增加。

保理及贷款业务营业收入和营业成本同比分别增加 43.04%和 47.69%，主要系保理及发放贷款业务收入本期较上年同期增加 0.46 亿元，成本较上年同期增加 0.19 亿元。

保安及押运服务营业毛利率同比增加 108.08%，主要系 2020 年 1-6 月技防成本、保安服务成本较上年同期下降。

工程施工业务营业毛利率同比减少 41.95%，主要系本期燃气工程施工量较上年同期减少。

其他业务板块营业收入和营业成本同比分别下降 31.52%和 41.36%，主要系燃气备品备件销售等其他收入较上年同期下降。

## 二、公司本半年度新增重大投资状况

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

### （一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。

#### 1、业务方面

公司在董事会、监事、管理层的共同治理下，依法独立开展经营活动。公司按照公司的发展战略和年度经营目标，自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，拥有独立的采购、生产和销售系统，业务机构完整。公司无需依赖实际控制人及其他关联方进行生产经营活动，业务独立于实际控制人及其他关联方。

## 2、人员方面

公司按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。公司拥有独立、明确的员工团队。按照《公司章程》的规定，公司的董事长、监事、经理等高管人员均履行合法的程序产生。公司设有独立管理机构，有一套完整、系统的管理制度、规章。

公司非职工董事、非职工监事均经苏州市国资委委派，职工董事、职工监事均经职工代表大会选举产生，高级管理人员均经董事会聘任，符合《公司法》和公司《公司章程》的规定。公司董事、高级管理人员在其他公司或经济组织的兼职均经出资人同意，且不存在兼职领取薪酬的情形，符合《公司法》、《企业国有资产管理法》的规定。

公司存在公务员兼职监事的情况，但其委派经有权机关批准，且未在公司领取薪酬。上述情况符合《中华人民共和国公务员法》、符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及公司章程的规定。

综上，公司董事、监事和高级管理人员设置符合我国《公司法》等相关法律法规和公司《公司章程》的要求，委派/选举/聘任符合规定程序，兼职情况合法合规。

## 3、资产方面

公司拥有生产经营所需的房屋产权、土地使用权、生产设备以及相关配套设施等资产，公司及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清晰，不存在资产被实际控制人违规占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其他任何限制。

## 4、机构方面

公司生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与控股股东、实际控制人独立。公司经营管理机构均独立于控股股东、实际控制人，控股股东、实际控制人的机构与公司的相应部门没有上下级关系。

## 5、财务方面

公司设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、独立的财务会计制度；公司独立在银行开户，有独立的银行账号。公司独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策。公司与出资人在财务方面是独立的。

公司的日常经营资金由公司自行支配管理。公司在银行开立了基本账户和一般存款账户，日常销售的货款资金都回笼到以上账户，并对外进行支付。公司不存在与控股股东共享银行账户的情况。公司依法独立缴纳税款，不存在与控股股东或其他关联公司合并纳税的情况。

### （二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

### （三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

### （四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 五、非经营性往来占款或资金拆借

### 1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

本期非经营性往来净额累计减少 37,103.65 万元。

### 2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

### 三、主要会计数据和财务指标

#### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	862.63	869.74	-0.82	-
2	总负债	300.08	310.4	-3.32	-
3	净资产	562.55	559.34	0.57	-
4	归属母公司股东的净资产	487.58	484.64	0.61	-
5	资产负债率 (%)	34.79	35.69	-2.52	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	34.87	35.77	-2.52	-
7	流动比率	2.05	2.23	-8.07	-
8	速动比率	1.64	1.81	-9.39	-
9	期末现金及现金等价物余额	58.65	105.09	-44.19	投资活动和筹资活动净现金流减少较多所致
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	23.70	27.81	-14.78	-
2	营业成本	19.36	22.77	-14.98	-
3	利润总额	3.08	4.07	-24.32	-
4	净利润	2.36	3.23	-26.93	-
5	扣除非经常性损益后净利润	2.30	3.09	-25.59	-
6	归属母公司股东的净利润	1.72	2.63	-34.60	主要系利润总额下降所致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	4.25	5.16	-17.64	-
8	经营活动产生的现金流净额	-3.02	-21.04	-85.65	主要系购买商品、接收劳务支付的现金、客户贷款及垫款净增加额和支付其他与经营活动有关的

					现金减少较多所致
9	投资活动产生的现金流净额	-39.72	13.39	-396.64	主要系本期购买银行理财产品等投资支付的现金同比增加，本期收回投资收到的现金同比减少，总体导致投资活动产生的现金流净额较上年减少。
10	筹资活动产生的现金流净额	-3.70	18.96	-119.51	主要系本期取得银行借款同比减少，导致筹资活动产生的现金净额较上年减少。
11	应收账款周转率	7.57	10.96	-30.93	营业收入有所下降及应收账款平均余额有所上升所致
12	存货周转率	0.41	0.55	-25.45	-
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.03	-33.33	主要系利润总额下降所致
14	利息保障倍数	0.65	0.70	-7.14	-
15	现金利息保障倍数	-0.46	-3.33	-86.19	经营活动净现金流改善所致
16	EBITDA 利息倍数	0.85	0.85	0.00	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表

## 四、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	56.51	101.30	-44.22	主要系本期购买银



资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				行理财产品较上年末增加及偿还一年内到期的银行借款所致。
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2.72	2.81	-3.20	-
应收账款	2.86	3.41	-16.13	-
预付款项	1.71	1.62	5.56	-
其他应收款	79.34	82.19	-3.47	-
存货	47.05	47.49	-0.93	-
一年内到期的非流动资产	4.95	4.60	7.61	-
其他流动资产	40.97	7.81	424.58	主要系购买银行理财产品较上年末增加32.56亿元。
发放贷款及垫款	20.92	21.02	-0.48	-
可供出售金融资产	25.68	27.18	-5.52	-
长期应收款	26.78	22.23	20.47	-
长期股权投资	166.75	165.97	0.47	-
投资性房产	16.10	16.37	-1.65	-
固定资产	18.35	17.51	4.80	-
在建工程	187.19	183.51	2.01	-
无形资产	1.94	1.84	5.43	-
其他非流动资产	161.31	161.31	0.00	-

## 2.主要资产变动的原因

见上表

### （二）资产受限情况

公司受限资产合计 21,027.91 万元，其中：受限货币资金 2,631.79 万元；城市生活广场地块账面净值 18,396.12 万元，为银行项目贷款抵押。

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	6.26	4.64	34.91	新增信用及保证借款
应付账款	8.05	10.70	-24.77	-
预收账款	21.58	20.02	7.79	-
其他应付款	26.15	25.71	1.71	-
一年内到期的非流动负债	51.71	49.75	3.94	-

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付债券	50.83	64.42	-21.10	-
长期应付款	87.06	86.22	0.97	-
递延收益	1.30	1.27	2.36	-
其他非流动负债	45.00	45.00	0.00	-

## 2.主要负债变动的原因

见上表

## 3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

## （二）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务1000万元的情况

是 否

## （三）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无逾期债务。

## （四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

## （五）所获银行授信情况

报告期末银行授信总额 4,026,171.62 万元，比上年末减少 439,228.38 万元。其中未使用授信 3,388,500.00 万元。

## 六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

## 七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：报告期末对外担保的余额：451,497.18 万元，较上年末增减变动为-54,753.04 万元。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

#### 四、其他重大事项的信息披露

无

### 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

无

### 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为苏州城市建设投资发展有限责任公司 2020 年公司债券半年报盖章页)

苏州城市建设投资发展有限责任公司  
2020年8月25日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2020年6月30日

编制单位：苏州城市建设投资发展有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,651,100,850.41	10,129,687,747.35
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	271,906,262.56	280,710,012.98
衍生金融资产		
应收票据	11,976,930.72	21,437,999.88
应收账款	285,681,469.96	340,710,551.52
预付款项	171,242,761.99	161,803,576.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,934,062,436.87	8,218,691,982.50
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,705,198,603.53	4,749,311,556.84
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	495,493,757.06	459,586,344.75
其他流动资产	4,097,320,802.23	781,481,896.98
流动资产合计	23,623,983,875.33	25,143,421,669.22
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	2,091,510,000.00	2,101,810,000.00
可供出售金融资产	2,567,917,440.55	2,718,301,644.03
持有至到期投资		
长期应收款	2,677,760,250.04	2,223,194,494.73
长期股权投资	16,674,527,235.15	16,596,834,637.90
投资性房地产	1,609,996,258.72	1,637,167,457.78
固定资产	1,835,279,768.34	1,750,854,552.74
在建工程	18,719,206,829.83	18,351,063,243.45
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	193,546,132.77	184,332,837.85

开发支出	2,200.00	2,200.00
商誉	15,257,398.01	15,257,398.01
长期待摊费用	34,447,725.27	34,415,006.95
递延所得税资产	89,431,805.69	87,243,610.99
其他非流动资产	16,130,568,215.98	16,130,568,215.98
非流动资产合计	62,639,451,260.35	61,831,045,300.41
资产总计	86,263,435,135.68	86,974,466,969.63
<b>流动负债：</b>		
短期借款	625,716,200.00	463,716,200.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	26,317,900.00	26,317,900.00
应付账款	805,248,350.36	1,070,457,151.24
预收款项	2,157,683,155.41	2,002,179,053.21
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	45,806,621.20	91,036,815.41
应交税费	41,474,435.26	53,512,297.40
其他应付款	2,615,469,249.80	2,570,857,014.34
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,171,126,600.00	4,975,300,000.00
其他流动负债	16,632,752.30	14,325,820.63
流动负债合计	11,505,475,264.33	11,267,702,252.23
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	55,000,000.00	55,000,000.00
应付债券	5,083,000,000.00	6,442,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	8,706,088,451.36	8,621,815,878.99
长期应付职工薪酬		
预计负债	10,105,034.04	10,105,034.04

递延收益	130,359,345.41	127,499,805.53
递延所得税负债	18,014,916.06	16,175,141.54
其他非流动负债	4,500,000,000.00	4,500,000,000.00
非流动负债合计	18,502,567,746.87	19,772,595,860.10
负债合计	30,008,043,011.20	31,040,298,112.33
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	40,270,991,690.42	39,862,355,997.55
减：库存股		
其他综合收益	183,042,730.30	279,687,167.98
专项储备	63,747,710.04	60,098,909.63
盈余公积	233,826,790.80	233,826,790.80
一般风险准备	31,872,150.00	31,872,150.00
未分配利润	2,974,854,271.72	2,996,412,338.61
归属于母公司所有者权益合计	48,758,335,343.28	48,464,253,354.57
少数股东权益	7,497,056,781.20	7,469,915,502.73
所有者权益（或股东权益）合计	56,255,392,124.48	55,934,168,857.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	86,263,435,135.68	86,974,466,969.63

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

### 母公司资产负债表

2020年6月30日

编制单位：苏州城市建设投资发展有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,382,633,603.09	5,338,256,974.22
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	173,416,438.68	213,621,925.86
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,076,238.45	7,625,637.29
其他应收款	10,105,223,831.82	11,373,312,331.07
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
持有待售资产		



一年内到期的非流动资产	2,680,000,000.00	1,576,959.24
其他流动资产		
流动资产合计	15,342,350,112.04	16,934,393,827.68
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	1,254,833,412.00	1,351,700,012.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	28,854,144,581.61	28,116,614,931.55
投资性房地产		
固定资产	1,735,150.31	1,969,542.63
在建工程	3,114,379,311.66	3,067,422,986.19
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,642,990.12	2,875,362.68
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,523.52	24,663.62
递延所得税资产		
其他非流动资产	16,100,568,215.98	16,100,568,215.98
非流动资产合计	49,328,307,185.20	48,641,175,714.65
资产总计	64,670,657,297.24	65,575,569,542.33
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,140,546.28	4,395,300.28
预收款项		
应付职工薪酬	164,140.36	3,906,918.97
应交税费	497,100.80	1,112,684.15
其他应付款	2,027,570,007.91	2,066,369,033.73
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,110,000,000.00	3,110,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,142,371,795.35	5,185,783,937.13
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	55,000,000.00	55,000,000.00
应付债券	4,527,000,000.00	6,527,000,000.00
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	8,135,317,049.29	8,151,044,476.92
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,717,317,049.29	14,733,044,476.92
负债合计	18,859,688,844.64	19,918,828,414.05
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	39,815,758,121.64	39,406,756,118.90
减：库存股		
其他综合收益	147,301,662.32	243,946,100.00
专项储备		
盈余公积	233,826,790.80	233,826,790.80
未分配利润	614,081,877.84	772,212,118.58
所有者权益（或股东权益）合计	45,810,968,452.60	45,656,741,128.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	64,670,657,297.24	65,575,569,542.33

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

**合并利润表**  
2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,370,166,189.06	2,781,054,578.99
其中：营业收入	2,370,166,189.06	2,781,054,578.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,227,714,462.07	2,605,029,274.69
其中：营业成本	1,936,135,567.99	2,276,863,808.83
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	23,084,397.38	28,852,627.09
销售费用	132,944,183.23	149,065,977.91
管理费用	131,196,611.55	137,883,006.68
研发费用		
财务费用	4,353,701.92	12,363,854.18
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	22,821,502.29	7,777,563.28
投资收益（损失以“－”号填列）	149,824,258.87	206,555,412.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-8,803,750.42	14,556,009.34
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-222,454.33	-2,573,104.78
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-2,867.77	
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	306,068,415.63	402,341,184.70
加：营业外收入	2,462,077.60	10,450,269.93
减：营业外支出	469,519.03	6,130,676.39
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	308,060,974.20	406,660,778.24
减：所得税费用	71,898,015.42	83,846,703.56
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	236,162,958.78	322,814,074.68
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	236,162,958.78	322,814,074.68
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	172,490,768.55	262,938,267.92
2.少数股东损益	63,672,190.23	59,875,806.77
六、其他综合收益的税后净额	-96,644,437.68	-1,078,871.58
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-96,644,437.68	-1,078,871.58
（一）不能重分类进损益的其他		

综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	139,518,521.10	321,735,203.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	75,846,330.87	261,859,396.34
归属于少数股东的综合收益总额	63,672,190.23	59,875,806.77
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

### 母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	9,523,809.52	
减：营业成本		
税金及附加	1,258,874.86	2,676,163.34
销售费用		
管理费用	15,690,214.42	16,941,817.31
研发费用		
财务费用	-2,479,071.30	-1,397,305.45
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	391,867.61	

投资收益（损失以“－”号填列）	80,678,461.06	229,900,487.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-40,205,487.18	5,328,438.06
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	35,918,633.03	217,008,250.21
加：营业外收入		305,743.96
减：营业外支出	38.33	3,840,823.08
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	35,918,594.70	213,473,171.09
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	35,918,594.70	213,473,171.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	35,918,594.70	213,473,171.09
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-96,644,437.68	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-96,644,437.68	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-60,725,842.98	213,473,171.09
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

### 合并现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,873,989,347.47	3,679,066,816.91
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		157,525,981.54
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	825,340.43	96,654.20
收到其他与经营活动有关的现金	233,097,683.96	388,061,462.62
经营活动现金流入小计	3,107,912,371.86	4,224,750,915.27
购买商品、接受劳务支付的现金	1,908,935,071.68	3,757,090,685.40
客户贷款及垫款净增加额	573,943,191.43	1,492,683,546.42
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金	98,848,844.87	17,903,874.81
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	346,641,378.09	338,478,761.16
支付的各项税费	333,841,519.66	221,987,533.83
支付其他与经营活动有关的现金	148,013,116.59	500,335,766.15
经营活动现金流出小计	3,410,223,122.32	6,328,480,167.77
经营活动产生的现金流量净额	-302,310,750.46	-2,103,729,252.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	525,617,562.79	1,935,000,000.00
取得投资收益收到的现金	82,674,889.02	90,874,211.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-245,808.46	55,191.77

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	9,685,194.32	565,452,673.75
投资活动现金流入小计	617,731,837.67	2,591,382,077.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	345,075,864.60	528,632,007.79
投资支付的现金	3,937,575,000.00	655,220,780.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	197,655,784.20	8,156,243.82
支付其他与投资活动有关的现金	109,513,816.04	59,926,000.96
投资活动现金流出小计	4,589,820,464.84	1,251,935,032.57
投资活动产生的现金流量净额	-3,972,088,627.17	1,339,447,044.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	332,800,000.00	1,622,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,252,000,000.00	4,400,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,279,473,238.03	581,122,092.81
筹资活动现金流入小计	2,864,273,238.03	6,603,522,092.81
偿还债务支付的现金	2,255,673,400.00	4,076,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	500,657,400.75	607,815,481.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	478,129,956.59	23,737,186.34
筹资活动现金流出小计	3,234,460,757.34	4,707,552,668.07
筹资活动产生的现金流量净额	-370,187,519.31	1,895,969,424.74
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-4,644,586,896.94	1,131,687,217.02
加：期初现金及现金等价物余额	10,509,369,847.35	8,707,326,123.32
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,864,782,950.41	9,839,013,340.34

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

#### 母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,534,642.13	364,770.42
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	49,981,803.06	1,709,075.70
经营活动现金流入小计	59,516,445.19	2,073,846.12
购买商品、接受劳务支付的现金		3,925,045.33
支付给职工以及为职工支付的现金	14,530,254.20	14,164,577.57
支付的各项税费	6,883,869.84	271,391.18
支付其他与经营活动有关的现金	4,453,054.55	14,976,857.16
经营活动现金流出小计	25,867,178.59	33,337,871.24
经营活动产生的现金流量净额	33,649,266.60	-31,264,025.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		1,220,000,000.00
取得投资收益收到的现金	32,258,785.63	8,502,400.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,781.57	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	32,260,567.20	1,228,502,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,617,299.84	183,094,751.40
投资支付的现金	3,213,878,605.55	31,303,642.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	5,850,000.00	
投资活动现金流出小计	3,268,345,905.39	214,398,394.38
投资活动产生的现金流量净额	-3,236,085,338.19	1,014,104,005.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	320,000,000.00	
取得借款收到的现金		4,200,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,467,316,002.80	579,122,092.81
筹资活动现金流入小计	1,787,316,002.80	4,779,122,092.81
偿还债务支付的现金	1,000,000,000.00	3,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	380,843,341.75	434,975,230.92
支付其他与筹资活动有关的现金	59,659,960.59	1,540,860,861.76
筹资活动现金流出小计	1,440,503,302.34	4,975,836,092.68
筹资活动产生的现金流量净额	346,812,700.46	-196,713,999.87



四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,855,623,371.13	786,125,980.63
加：期初现金及现金等价物余额	5,238,256,974.22	4,929,422,925.27
六、期末现金及现金等价物余额	2,382,633,603.09	5,715,548,905.90

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

### 担保人财务报表

适用 不适用

